

Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“

Begründung

Planung: Schuster Architekten Frankfurt (O) Sophienstraße 1415230 Frankfurt (O)

Auftraggeber: Mark-Andre Krüger Bauunternehmung GmbH Mühlenstraße 4-6 16321 Bernau

Stand: Entwurf, 11.08.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis	4
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
2.1 Abgrenzung/Standort	5
2.2 Planungsrechtliche Bestandssituation	5
2.3. Historische Entwicklung des Stadtgebietes	5
2.4 Topographie	6
2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	6
2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung	6
2.7 Verkehrserschließung	7
2.8 Technische Infrastruktur	7
2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation	7
2.10 Altlasten	8
2.11 Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7	11
2.12 Lärmschutz	12
2.13 Sonstige Nutzungseinschränkungen	12
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	14
3.1 Bestehende Planungen	14
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	16
5. Planinhalt und Festsetzungen	18
5.1. Einzelbegründung der textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Übernahmen und der Hinweise ohne Normcharakter	18
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	18
5.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.1.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzung	19
6. Verfahren	20
6.1 Aufstellungsbeschluss	20
6.2 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	20
6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20
6.4 Förmliche Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	21
6.5 Behandlung der Stellungnahmen / Abwägung	21
6.6 Satzungsbeschluss	21

Abbildung 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich.....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem FNP 2014, Stadt Eberswalde.....	14
Abbildung 3: Abgrenzung des ZVB "Stadtmitte", EZK 2010.....	14
Abbildung 4: Auszug aus der Fortschreibung III Rahmenplan Sanierungsgebiet.....	15
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße" , rechtswirksam seit 2010.....	16

1. Anlass und Erfordernis

Mit dem Satzungsbeschluss vom 24.09.2009 wurde der Bebauungsplan 134/1 „Töpferstrasse“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde verabschiedet. Seit dem 11.01.2010 ist dieser Bebauungsplan rechtswirksam.

Eine Teilfläche des Bebauungsplanes – MI 2 - soll geändert werden. Durch die Stadt Eberswalde wurde dazu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ gehören die folgenden Flurstücke: Gemarkung Eberswalde, Flur 14, Flurstück 902, 905, 906, 909, 910, 1003, 916, 919, 732

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,26 ha.

Das seit 2008 bekannte Projekt „Töpferhöfe“ soll nun als 4-geschossige Wohnanlage mit Gewerbeeinheit zur Umsetzung gelangen. Dementsprechend muss über das neue Bebauungsplanverfahren Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ das festgesetzte Mischgebiet 2 (MI 2) hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Geschosse geändert werden.

Geringfügige Anpassungen der Baulinien im Einmündungsbereich der Kreuzstraße/Töpferstraße/Nagelstraße und modifizierte Regelungen zur Herstellungspflicht von Stellplätzen werden ebenfalls erforderlich.

Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstrasse“ gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ uneingeschränkt fort.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.2. wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ neu gefasst.

Seit 2008 haben sich mehrere potentielle Investoren mit der Umsetzung des Projektes Töpferhöfe befasst. Aus überwiegend wirtschaftlichen Gründen wurde die Projektumsetzung bislang nicht vollzogen. Ein aktueller Investor hat den Projektstand aufgegriffen und bei gleichartiger Baustruktur die in Teilen 4-geschossige Bebauung zur wirtschaftlichen Umsetzung als Erfordernis dargestellt.

Im Folgenden werden entsprechend des Begründungstextes zum Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstrasse“, nach gleicher Gliederung, die Änderungen für den Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ dargestellt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung/Standort

Das Plangebiet wird im Westen durch die Töpferstraße, im Norden durch die Neue Steinstraße, im Osten durch die Nagelstraße und im Süden durch die Kreuzstraße begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 1 Quartiersfläche, Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 134/2 beträgt ca. 0,26 ha.

Das Planungsgebiet umfasst in der Gemarkung Eberswalde, Flur 14 folgende Flurstücke: 902, 905, 906, 909, 910, 1003, 916, 919, 732.

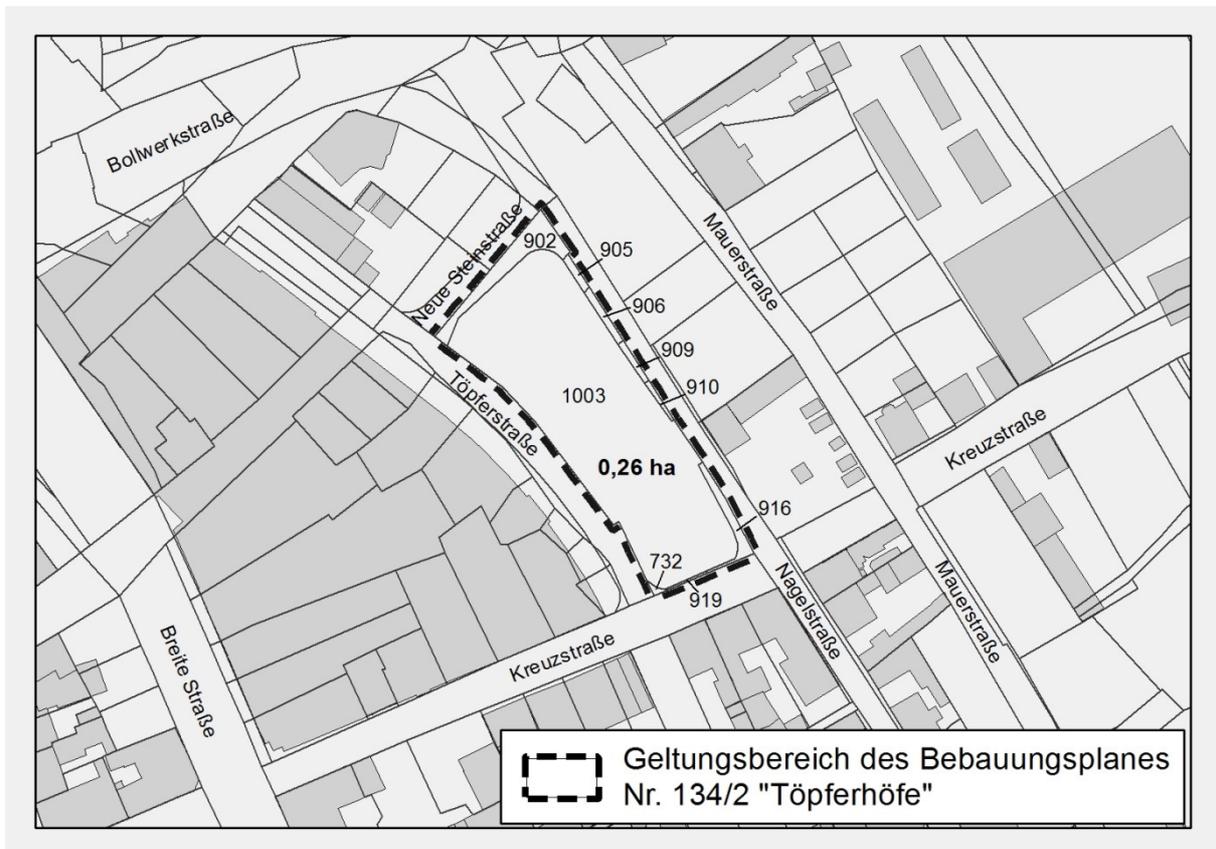


Abbildung 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich

2.2 Planungsrechtliche Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich. Die derzeitige Prüfnorm ist der Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“.

2.3. Historische Entwicklung des Stadtgebietes

Das Plangebiet an der Töpferstraße ist seit Stadtgründung Bestandteil der Altstadt von Eberswalde.

Hinter der Bebauung an der Breiten Straße gelegen, waren an der Töpferstraße und der Nagelstraße überwiegend 2 - geschossige Häuser mit Nebengebäuden im Hofbereich angeordnet. Die westliche Seite der Töpferstraße und der Nagelstraße waren jeweils als geschlossene Bebauung in Parzellengliederung im Bestand. Die Westseite der Nagelstraße und der Mauerstraße waren heterogen mit meist gewerblich genutzten Nebengebäuden bebaut, eine durchgängige Bauflucht bestand nicht.

2.4 Topographie

Das Plangebiet ist in beiden Ausdehnungen nahezu eben. Die Höhenlagen der bestehenden Straßen bestimmen wesentlich die jeweiligen Anbindungen der Quartier- bzw. Grundstücksflächen.

2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die bestehenden Straßen im Plangebiet prägen die Struktur. Zerstörungsbedingt besteht keine räumliche Struktur. Die vorhandenen Quartiersflächen zwischen der Töpferstraße und der Nagelstraße lassen, geometriebedingt, keine beidseitig straßenbegleitende Bebauung zu.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bebauungen der Kreuzstraße sind vorwiegend 3- bis 4-geschossige Häuser mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen. Die bestehenden Gebäude an der Kreuzstraße sind räumlich prägend.

Die Ostseite des Einkaufszentrums ‚Rathauspassage‘ ist eine geschlossene Bebauung entlang der Töpferstraße.

2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut.

Die angrenzende Quartiersfläche des Einkaufszentrum ‚Rathauspassage‘ wird in 3 bis 4 Geschossen für Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung, Vergnügungsstätten, Gewerbe und Wohnen genutzt. In Richtung Töpferstraße sind im 1. und 2. OG die Parkdecks des Einkaufszentrums angeordnet. Deren Ein- und Ausfahrt erfolgt von der Bollwerkstraße. Die zentrale Anlieferung des Einkaufszentrums liegt an der Töpferstraße als Innenraum-Anlieferung. Die Anlieferungen erfolgen montags-sonnabends teilweise in den Nachtstunden und regulär ab ca. 5.30 Uhr.

Nördlich des Plangebietes grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück mit einer Vergnügungsstätte an. Die Flächen östlich des Plangebiets werden als Stellplatzanlage durch den Landkreis genutzt und in einem zweigeschossigen Gebäudebestand von einer Tauchschule.

2.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Neue Steinstraße, die Töpferstraße, die Nagelstraße und die Kreuzstraße verkehrlich erschlossen.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch den zentralen Umsteigepunkt Am Markt, der von den O-Buslinien und sonstigen Busverkehren angefahren wird.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Plangebietes mit einer großen Anzahl von Zielen in kurzer Entfernung und aufgrund der Nähe zum Landschaftsraum Finowkanal kommt dem Fuß- und Radverkehr eine große Bedeutung zu.

Stellflächen des ruhenden Verkehrs sollen nach Möglichkeit im Plangenbiet untergebracht werden.

2.8 Technische Infrastruktur

Der Standort ist mit allen Medien der Ver- und Entsorgung ausgestattet.

Im Plangebiet befinden sich öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserleitungen. Die künftigen Baugrundstücke sind somit erschlossen. Nach Antragstellung und Erteilung der entsprechenden Genehmigung durch den ZWA Eberswalde auf Anschluss an die öffentliche Anlage, können die Grundstücksanschlüsse hergestellt werden.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens Edis AG. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Vor der Durchführung von Bauarbeiten ist sich mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit der E.ON edis AG in Verbindung zu setzen, um konkrete Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Durch die Nähe zum Finowkanal steht Löschwasser im ausreichenden Maße zur Verfügung. Die im Plangebiet vorhandenen Unterflurhydranten sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.“ für die Gewährleistung der Löschwasserversorgung heranzuziehen.

2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation

Das Zentrum von Eberswalde wird durch kompakte Stadtquartiere, Straßen- und Stadträume geprägt. Der Finowkanal durchzieht die Stadt von West nach Ost und bindet, insbesondere im Osten, die angrenzenden Landschaftsräume ein. Die Potentiale dieser Anbindung für die Lebensqualität in der Stadt sollen entwickelt werden. Diese Aufgabe ist jedoch mit der Revitalisierung des Plangebietes nur bedingt leistbar.

Geländeverhältnisse

Bereits im Mittelalter war eine ein- bis zweigeschossige Wohn- und Gewerbebebauung auf der Fläche vorhanden. Im Laufe der Jahrhunderte, insbesondere nach dem Abriss der Stadtbefestigung und der Verfüllung der Wall-Grabenanlage, mit Anbindung an die Finow, ist das ursprünglich tiefer liegende Gelände bis auf das heutige Niveau aufgefüllt worden.

Boden - Geologische Verhältnisse

Mit dem geotechnischen Bericht- Dr. Dietrichs HF 08-123 v. 24.11.2008 wurde festgestellt, dass auf der Fläche zwischen Töpferstraße und Nagelstraße der Baugrund bis in eine Tiefe von 2,50 m aus bindigen Bodenschichten, teilweise organisch, besteht. Bestandteil dieser Schicht sind bis in eine Tiefe von 1,40 m aufgefüllte, mit Bauresten durchsetzte Bodenschichten. Diese Schichten sind gering tragfähig. Durch den Gutachter wurde als Gründungsvariante eine Bodenverbesserung mittels Kies-Rüttelstopfsäulen vorgeschlagen. Diese würde jeweils auf den tragfähigen Bodenschichten aufgestellt werden. Die festgestellten temporären Grundwasserstände im Plangebiet (-0,50 m unter OK Gelände) lassen einen Austausch der Bodenschichten aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu.

Wasser - hydrologische Verhältnisse

Die Grundwasserverhältnisse werden im Wesentlichen durch die Wasserführung des Finowkanals und der Grundwasserströme in dessen Richtung bestimmt. Das Grundwasser ist unterhalb der vorgefundenen bindigen Böden in einer Tiefe von 1,60 m bis 2,70 m unter OK Gelände gespannt. Das temporär aufstauende Schichtenwasser kann bis zu einer Tiefe von - 0,50 m aufsteigen. Mit dem empfohlenen Verfahren zur Bodenverbesserung wird sich in Folge der Kiesverbringung jedoch ein veränderter Grundwasserverlauf in Richtung Finowkanal einstellen.

Finowkanal

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Finowkanal am rechten Ufer bei km 77,90. Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde sind nicht betroffen, auch keine Liegenschaften.

Sollte es dennoch Berührungspunkte mit der Wasserstraße geben (z.B. eine geplante Ableitung von Oberflächenwasser in den Finowkanal, die Erneuerung bzw. Erweiterung von vorhandenen Einleitungsbauwerken), ist das Wasser- und Schifffahrtsamt zu beteiligen.

2.10 Altlasten

Für das Plangebiet (MI 2) ist eine Altlastenerkundung durchgeführt worden. Der Untersuchungsbericht Altlastenerkundung BPL-Gebiet Nr. 134/1 „Töpferstraße Eberswalde“ MI 2 und MI 3 vom 03.04.2009 der Firma UWEG, Coppistraße 10, 16227 Eberswalde kommt zu folgendem Ergebnis:

Die vorliegenden Ergebnisse der Altlastenerkundung belegen eine umweltrelevante Kontamination des unterschiedlich mächtigen Auffüllungshorizontes vor allem mit den Schwermetallen Kupfer und Blei sowie punktuell auch mit PAK.

Als Ursache hierfür sind die siedlungs- bzw. nutzungsbedingten Einträge von Bauschutt-, Asche- und Kohleresten in die oberen Bodenhorizonte zu nennen.

Für das Schutzgut Grundwasser konnten keine schädlichen Verunreinigungen nachgewiesen werden.

- *Exposition von Schutzgütern und Wirkungspfade*

Ausgehend vom nachgewiesenen Schadstoffpotenzial sowie der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung sind für den Standort als relevante Schutzgüter die menschliche Gesundheit, das Grundwasser und der Boden einzuschätzen.

In Bezug auf eine potentielle Beeinträchtigung von Schutzgütern sind die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser von Interesse.

- *Wirkungspfad Boden - Mensch*

Die unter Bezugnahme auf die einschlägigen Prüfwerte der BBodSchV bzw. BL nachgewiesenen Bodenverunreinigungen konzentrieren sich räumlich auf den erkundeten Auffüllungshorizont. Da derzeit eine flächendeckende, schützende Vegetationsschicht ausgebildet ist, kann eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit auf dem Direktpfad ausgeschlossen werden.

Allerdings sind im Zuge von Erdbaumaßnahmen im Bereich des Auffüllungskörpers gesundheitliche Gefährdungen der im kontaminierten Bereich Tätigen nicht auszuschließen.

- *Wirkungspfad Boden-Grundwasser*

Prinzipiell ist das Grundwasser des oberen, unbedeckten GWL 1 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Die Eluatanalysen von Feststoffproben haben gezeigt, dass Auswaschungen von bodenbürtigen Schadstoffen (vor allem Schwermetalle) mit witterungsbedingt anfallenden Niederschlags- bzw. Sickerwässern möglich sind.

Die Grundwasseruntersuchungen haben allerdings gezeigt, dass eine nennenswerte Verfrachtung von bodenbürtigen Schadstoffen ins Grundwasser nicht stattfindet. Hierfür könnten möglicherweise Sorptionsvorgänge in den die Auffüllungen direkt unterlagernden schluffig-tonigen Bodenschichten bzw. Torflinsen einerseits sowie Verdünnungsvorgänge im Grundwasserleiter, der mit relativ großem hydraulischem Gefälle Richtung Finowkanal entwässert andererseits verantwortlich gemacht werden.

Eine vertikale Migration von Schadstoffen bis in den zur Trinkwassergewinnung genutzten, abgedeckten Hauptgrundwasserleiter ist wegen der anzunehmenden flächendeckenden Ausbildung einer mächtigen Grundwasserstauerschicht aus Geschiebemergel unwahrscheinlich. Außerdem wirkt das nach oben gerichtete Druckpotential des gespannten Grundwassers einer Schadstoffmigration entgegen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes menschliche Gesundheit über den Trinkwasserpfad ist deshalb nach Auffassung des Gutachters ebenfalls nicht zu besorgen.

- *Gefährdungsbeurteilung*

Das Schutzgut Boden ist unter Bezugnahme auf die geplante sensible Bodennutzung punktuell bzw. kleinräumig mit den Schwermetallen Kupfer und Blei sowie vereinzelt mit der Schadstoffgruppe PAK kontaminiert.

Eine akute Gefährdung der menschlichen Gesundheit auf dem Direktpfad durch inhalative und/oder dermale Aufnahme schadstoffbelasteter Bodenpartikel kann aktuell wegen der vorhandenen schützenden Vegetationsdecke ausgeschlossen werden. Dagegen ist eine latente Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit im Zuge von Erdbaumaßnahmen zu besorgen.

Das Schutzgut Grundwasser des oberen, unbedeckten GWL 1 ist unter Bezugnahme auf die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) der LAWA nicht kontaminiert. Aufgrund der auf den lokalen Vorfluter Finowkanal gerichteten Grundwasserströmungsverhältnisse sind Schadstoffeinträge vom nördlich angrenzenden Altstandort „AS 14/13 Textilreinigung Sponholz Eberswalde“ nicht nachgewiesen worden. Eine vermutete Beeinflussung des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge der Altlastenverdachtsfläche „AS 14/72 ehemalige PGH Schädlingsbekämpfung“ ist ebenfalls nicht zu besorgen.

Aufgrund der Kontaminationsfreiheit des GWL 1 ist eine grundstücksursächliche Belastung des zur Trinkwassergewinnung genutzten GWL 2 auszuschließen.

- *Bodenschutzrechtliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise*

Mit Blick auf die geplante sensible Nutzung der untersuchten Grundstücke (Wohnnutzung) sind in den bis zu 1,88 m mächtigen Auffüllungen punktuell schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) festgestellt worden.

Vorbehaltlich der Einschätzungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim ist nach Auffassung des Gutachters die Vorhabenfläche als Altlast (Altstandort) im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) einzustufen.

Sämtliche Arbeiten auf einem behördlich als Altlast eingestuften Grundstück sind durch einen Sachverständigen zu begleiten.

Die Erkundungsdichte für die Vorhabenfläche wird als ausreichend eingeschätzt. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf ist nicht begründbar.

Ein dringlicher Handlungsbedarf ist aus den vorliegenden Befunden nach Auffassung des Gutachters nicht abzuleiten.

Nach den gegenwärtig vorliegenden Bebauungsplänen für die Vorhabenfläche sind Reihenhäuser mit Grünflächenanteilen, die möglicherweise auch als Hausgärten genutzt werden sollen, vorgesehen.

Es ist deshalb aus Vorsorgegründen zur Gefahrenabwehr im Zuge von Umnutzungen der Flächen bzw. Baumaßnahmen im Minimum ein flächendeckender Bodenaustausch in einer Mächtigkeit von 0,5 m und die Wiederverfüllung mit kontaminationsfreiem Boden der Qualität Z 0 gemäß LAGA TR Boden vorzusehen.

Anfallender Erd- bzw. Bauschuttaushub ist unter abfallrechtlichem Aspekt zu behandeln, d.h. er muss durch ein akkreditiertes Labor gemäß den Technischen Regeln der LAGA M 20 untersucht und der Verwertungs- bzw. Beseitigungsweg festgelegt werden.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse von Boden- bzw. Bauschuttmischproben aus dem Auffüllungshorizont gemäß den Technischen Regeln der LAGA M 20 lassen Zuordnungswerte zwischen Z 0 und Z 2 erwarten. Damit würde es sich um nicht gefährlichen Abfall zur Verwertung handeln. Es ist jedoch auch nicht auszuschließen, dass einzelne Bodenpartien stärker kontaminiert sind und damit in die Kategorie > Z 2 (gefährlicher Abfall) eingestuft werden müssen.

In der Planzeichnung des Bauungsplanes kann auf eine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet werden. Eine Kennzeichnung soll nur bei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgen. Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse sind dem Untersuchungsbericht Altlastenerkundung BPL-Gebiet Nr. 134/1 „Töpferstraße Eberswalde“ MI 2 und MI 3 vom 03.04.2009 der Firma UWEG, Copistraße 10, 16227 Eberswalde zu entnehmen.

2.11 Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7

Im Plangebiet wurde auf den ehemals bebauten Grundstücken Rasenflächen als Zwischennutzung ohne besondere gestalterische Qualität angelegt, die regelmäßig gemäht werden. Hier ist davon auszugehen, dass der Gebäudeabriss nur bis zu einer geringen Tiefe erfolgt ist und anschließend Oberboden aufgetragen wurde, so dass auch hier von keinem natürlichen Bodenaufbau auszugehen ist. Auf Grund der bereits gestörten Bodenverhältnisse (Fundamentreste, nutzungsbedingte Einträge von Bauschutt, Asche und Kohlereste verbunden mit umweltrelevanten Kontaminationen in den Auffüllungshorizonten) sowie des sehr hohen Grundwasserstandes führt der planerisch ermöglichte Eingriff zu keiner zusätzlichen Bodenstörung.

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Grad der Versiegelung in %	Versiegelte Fläche
Rasenflächen	1963	50	982
Verkehrsflächen	637	100	637
Plangebiet insgesamt	2600	63	2207

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 0,26 ha liegt in der Innenstadt von Eberswalde, außerhalb von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass deren Erhaltungsziele und Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden.

Ebenso sind entsprechend der Bestandssituation die Vorschriften zur Beachtung des Artenschutzes gemäß §§ 39, 44 Bundesnaturschutzgesetz für die Planung nicht relevant. Innerhalb des Plangebietes sind keine Brut- und Lebensstätten von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt und entsprechend der Biotopstruktur zu erwarten. Auch nach der Brandenburger Baumschutzverordnung geschützte Einzelbäume sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Da das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ keine weiteren Bodeneingriffe gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ vorbereitet, sondern nur die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von III auf IV ändert und die Regelungen zur Herstellungspflicht von Stellplätzen anpasst, wird die Eingriffsregelung wie bereits auch im BPL-Verfahren Nr. 134/1 „Töpferstraße“ nicht angewendet.

2.12 Lärmschutz

Der Lärmschutz ist im Bebauungsplanverfahren Nr. 134/1 „Töpferstraße“ ausführlich für das festgesetzte Mischgebiet betrachtet worden. Die im BPL Nr. 134/1 getroffenen textlichen Festsetzungen zur baulichen Art der Nutzung Mischgebiet sollen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fort gelten. Da lediglich die Änderung der Geschossigkeit und der Stellplatzherstellungspflicht Gegenstand des Planverfahrens Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ sind, das festgesetzte Mischgebiet unverändert bleibt, sind weitere Ausführungen entbehrlich.

2.13 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale:

Der Planbereich berührt das ortsfeste Bodendenkmal „mittelalterlich/- neuzeitliche Altstadt und Befestigung“. Baumaßnahmen führen zur Veränderung/Teilzerstörung des Bodendenkmals. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, stellte im Rahmen der Beteiligung als zuständige Denkmalfachbehörde für das Schutzgut Bodendenkmale mit Stellungnahme vom 19.03.2009 das Benehmen zur Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis unter der Voraussetzung her, dass in den Erlaubnisbescheid/Baugenehmigungsbescheid folgende Nebenbestimmungen aufgenommen werden:

I. Bedingungen

1. Der Bauherr hat die wissenschaftliche Dokumentation und Bergung der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er baubegleitend archäologische Untersuchungen durchführen lässt.
2. Der Bauherr darf von der Erlaubnis erst Gebrauch machen, nachdem diese mit allen Nebenbestimmungen bestandskräftig geworden ist oder er schriftlich auf die Einlegung von Rechtsbehelfen verzichtet hat.

II. Auflagen

1. Die Erdarbeiten dürfen nur unter Aufsicht und nach Maßgabe der zuständigen Mitarbeiter der Denkmalfachbehörde durchgeführt werden. Im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde ist eine archäologische Fachfirma mit der Durchführung der archäologischen Dokumentation und Bergung zu beauftragen.
2. Angeschchnittene und über die zu bebauenden Flächen hinausreichende archäologische Befunde sind nach den Umständen des Einzelfalls auf Verlangen der Denkmalfachbehörde vollständig zu untersuchen und zu dokumentieren, soweit dies verhältnismäßig ist. Rechte Dritter bleiben hiervon unberührt.
3. Die Denkmalbehörden bestimmen vor Ort Art und Umfang der jeweils vorzunehmenden archäologischen Maßnahmen.
4. Die Bauausführenden sind über die Nebenbestimmungen der denkmalrechtlichen Erlaubnis zu belehren.

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

Kampfmittelbelastung:

Mit Schreiben vom 27.02.2009 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit:

Die eingehende Prüfung hat keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsstelle oder der Polizei anzuzeigen.

Das Schreiben des Kampfmitteldienstes vom 27.02.2009 ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Trinkwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserwerke Eberswalde I (Stadtsee) und Eberswalde II (Fachhochschule).

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Bestehende Planungen

Im zurzeit geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die blaue Linie stellt die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. Die rote Linie grenzt den Bodendenkmalbereich ab.

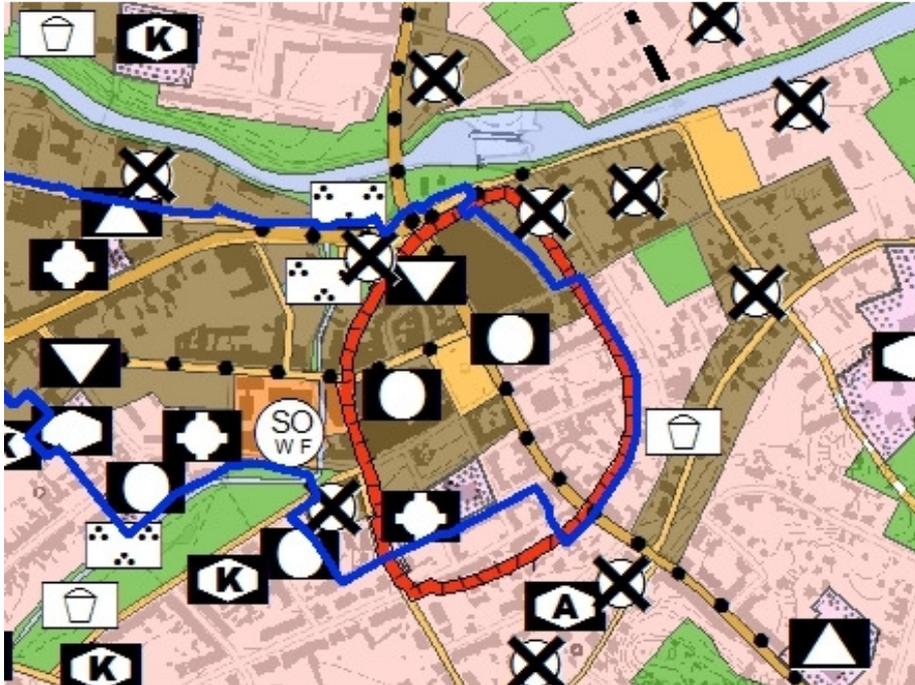


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP 2014, Stadt Eberswalde

Das Einzelhandels-Zentrenkonzept 2010 bestimmt die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, diese stellen die räumliche Konzentration von öffentlichen und privatwirtschaftlichen Dienstleistungen und Gütern dar. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Stadtmitte. Die Töpferstraße ist die östliche Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches. Eine Erweiterung über die Rathauspassagen hinaus ist unerwünscht, denn es hätte schädigende Auswirkungen auf die Zentrenstruktur.

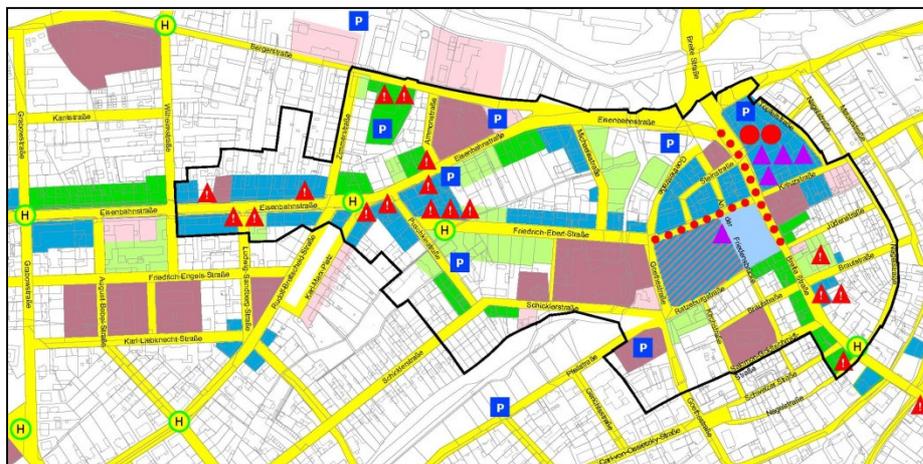


Abbildung 3: Abgrenzung des ZVB "Stadtmitte", EZK 2010

Der Standort liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Eberswalde“. Zu den Zielen der Sanierung im Plangebiet gehören:

- + Neubebauung des Bereiches zwischen Töpferstraße und Mauerstraße entsprechend historischer Blockgliederung
- + Geschlossene Bebauung mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zwischen Töpfer- und Nagelstraße



Abbildung 4: Auszug aus der Fortschreibung III Rahmenplan Sanierungsgebiet

Das Stadtumbaukonzept der Stadt bestimmt das Plangebiet als Vorranggebiet Wohnen. Es befindet sich in der Förderkulisse des Stadtumbaus „Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“. Aufwertungsschwerpunkt ist die Förderung von Wohneigentum östlich der Rathauspassagen zur weiteren Attraktivierung des Stadtzentrums.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die landesplanerisch zustimmende Bewertung der Planung sind § 5 LEPro 2007 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte, Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung), Z 2.9 LEP B-B (die Stadt ist Mittelzentrum) und Z 4.5 LEP B-B (in Zentralen Orten ist die Entwicklung von Siedlungsflächen [ohne quantitative Einschränkungen] möglich) von Belang.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der seit 2010 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ gibt für seinen Geltungsbereich verbindliche Grenzen für das Nutzungsmaß vor und sichert damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung ab.

Das festgesetzte Mischgebiet korrespondiert mit den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet: Tanzgaststätte, Tauchladen, leerstehendes Wohnhaus und eine private Stellplatzanlage, den angrenzenden Nutzungen: Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und den angrenzenden kerngebietstypischen Nutzungen: Parkhaus, Spielhalle, Lieferzone des Einkaufszentrum sowie den Vorgaben aus den beschlossenen städtebaulichen Konzepten wie: Wohnvorranggebiet, Wohneigentumsförderung, keine schädigende Einzelhandelsentwicklung.

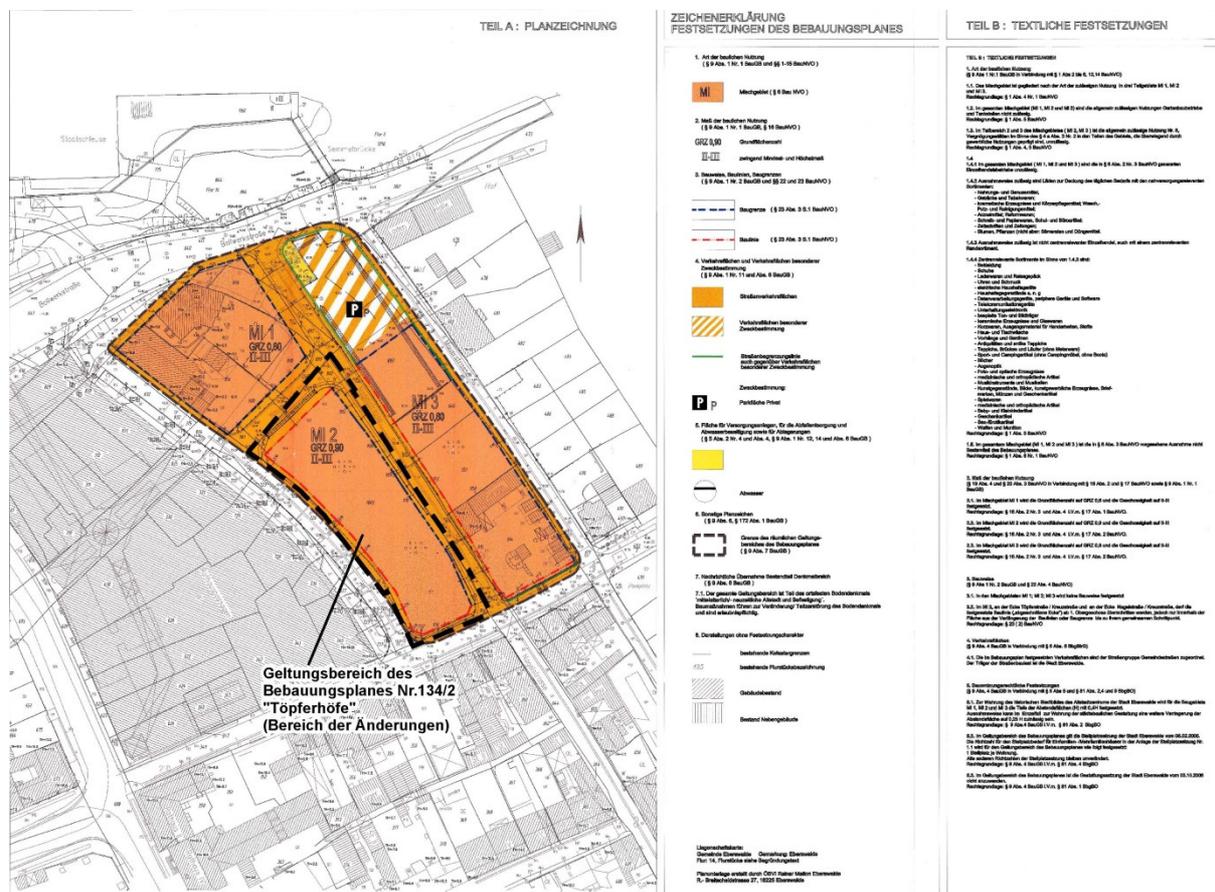


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße", rechtswirksam seit 2010

Für das Quartier Töpferstraße / Neue Steinstraße / Nagelstraße / Kreuzstraße, einer Teilfläche des BPL Nr. 134/1 „Töpferstraße“, festgesetzt als MI 2, wurde 2008 das Projekt der sogenannten „Töpferhöfe“ entwickelt.

Das Projekt der Töpferhöfe ist bis heute nicht umgesetzt worden. Mangelnde Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die Kosten des Projekts oder die zu geringe wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks haben Investoren mehrmals zu Absagen bewogen.

Das Projekt der Töpferhöfe wurde unterdessen auf Grund der Erfahrungen bei der Suche nach Investoren weiterentwickelt. Statt einer 3-geschossigen Bebauung soll nun eine 4-geschossige Bebauung verwirklicht werden. Ein Investor ist für das 4-geschossige Projekt bereits gefunden.

Derzeit widerspricht die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse (Mindestanzahl der Geschosse: 2, Höchstanzahl der Geschosse: 3) des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“ dem 4-geschossigen Vorhaben.

Deshalb muss über dieses Bebauungsplanverfahren Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ die zulässige Geschossigkeit geändert werden. Anpassungen auf Grund des geänderten Projektes sind auch bezüglich der Herstellungspflicht von Stellplätzen und punktuell an der Baulinie notwendig. Alle anderen im Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ getroffenen Festsetzungen zum Quartier der Töpferhöfe (MI 2), wie Grundflächenzahl (GRZ), Baugebiet, Abstandsflächenregelung, u.a., sollen uneingeschränkt für den Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ weiter gelten.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ dient der Änderung der zeichnerischen Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im festgesetzten Mischgebiet MI 2 und der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 zur Stellplatzherstellungspflicht des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“. Geringfügig angepasst werden auch die zeichnerisch festgesetzten Baulinien im Baufeld des MI 2 an der Kreuzstraße. Nicht durch dieses Planverfahren geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“ bezogen auf das MI 2 sollen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fortgelten.

5.1. Einzelbegründung der textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Übernahmen und der Hinweise ohne Normcharakter

Textliche Festsetzung:

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“ gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ uneingeschränkt fort.

Begründung: Diese Festsetzung stellt klar, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“ uneingeschränkt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöhe“ fortgelten, sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen sind.

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone in der Planzeichnung:

MI 2: *ungeändert aus dem Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ übernommen*

GRZ 0,9: *ungeändert aus dem Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ übernommen*

Geschossigkeit: II-IV

Begründung: Die Geschossigkeit wird mit II-IV (Mindest- und Höchstmaß) bestimmt. Die maximal zulässigen 4 Geschosse entsprechen in Gebäudehöhen denen der Bestandsgebäude in der Töpferstraße (Rathauscenter) und in der Kreuzstraße und ermöglichen eine wirtschaftliche Projektentwicklung.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO

5.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Planzeichnung:

Überbaubare Grundstücksfläche: Baulinien und Baugrenzen

Begründung: Die städtebauliche Grundform des Quartiers MI 2 wird mit Baulinien entlang der Töpferstraße, Neue Steinstraße und Kreuzstraße und einer Baugrenze an der Nagelstraße definiert. Die Baulinien dienen der räumlichen Fassung des jeweiligen Straßenraumes und bilden dabei in den Grundzügen den historischen Straßengrundriss nach. Von der angestrebten geschlossenen Bebauung entlang der Töpferstraße wird als zusätzlicher Effekt eine Minderung der Immissionen des Lieferverkehrs der Rathauspassagen erwartet.

Rechtsgrundlage: § 23 (1) BauNVO

5.1.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Textliche Festsetzung:

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.2 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ wie folgt neu gefasst:

5.2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ gilt eine Herstellungspflicht von

- **0,5 Stellplätzen je Wohnung .**
- **1 Stellplatz je 80 m² Hauptnutzfläche für Verkaufs,-Büro- und Verwaltungsräume**

Begründung: Das Grundstück des MI 2 wird intensiv mit 4-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Die möglichen Stellplätze werden, mit direkter Zufahrt, jeweils von der Töpferstraße sowie der Nagelstraße auf dem Grundstück errichtet. Die Richtzahl mindestens von 0,5 Stellplätzen je Wohnung wird mit der Lage des Grundstückes in der Stadt Eberswalde und der damit verbundenen unmittelbaren Nähe zu einer Vielzahl fußläufig erreichbarer sozialer, kultureller und verkehrlicher Infrastrukturen sowie der Konzentration des öffentlichen Personen-Nah-Verkehrs im Bereich des Marktplatzes begründet. Weiterhin steht für das Parken von Besuchern die Stellplatzanlage des angrenzenden Rathauscenters an der Töpferstraße zur Verfügung. Auf der Grundlage des Radverkehrskonzeptes der Stadt Eberswalde wird auch die verkehrsartgerechte Verbindung des Stadtzentrums mit vielen Teilen der Stadt weiter ausgebaut.

Auf dem Grundstück soll das Mehrgenerationenwohnen mit barrierefrei erschlossenen Gebäuden umgesetzt werden. Das geplante Spektrum der zu errichtenden Wohnungen soll unterschiedlichen Haushaltsgrößen entsprechen. Als Zielgruppe werden auch ältere Bewohner angesprochen.

Der Stellplatzbedarf wird unter Wertung der beschriebenen Rahmenbedingungen als reduziert bewertet und mit 0,5 Stellplätze je Wohnung als sachgerecht eingeschätzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 BbgBO

6. Verfahren

6.1 Aufstellungsbeschluss

Am 28.05.2015 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ wurde gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Verfahren dient der Änderung einer Teilfläche des seit 11.01.2010 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 134/1 "Töpferstraße".

Das seit 2008 bekannte Projekt "Töpferhöfe" soll nun als 4-geschossige Wohnanlage mit Gewerbeeinheit zur Umsetzung gelangen. Dementsprechend muss über das neue Bebauungsplanverfahren Nr. 134/2 "Töpferhöfe" das festgesetzte Mischgebiet 2 (MI 2) hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Geschosse geändert werden. Geringfügige Anpassungen der Baulinie im Einmündungsbereich der Kreuzstraße und modifizierte Regelungen zur Herstellungspflicht von Stellplätzen werden ebenfalls erforderlich.

Der Beschluss und die Planungsziele sind am 17.06.2015 im Amtsblatt der Stadt Eberswalde, dem Eberswalder Monatsblatt, bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde bekanntgemacht, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

6.2 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.05.2015 bestimmt, von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen. Die Öffentlichkeit konnte sich daher im Stadtentwicklungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen ab dem Tage der Bekanntmachung im EMB am 23.07.2015 bis zum 07.08.2015 frühzeitig informieren.

6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung vom bis wurde im Amtsblatt der Stadt Eberswalde am ortsüblich bekanntgemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit ergingen während der öffentlichen Auslegung folgende Hinweise und Einwendungen:

6.4 Förmliche Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zur Stellungnahme lag ihnen der Entwurf einschließlich Begründung vor. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am zur Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung vorgelegt.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergingen folgende Hinweise und Einwendungen:

-

6.5 Behandlung der Stellungnahmen / Abwägung

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander hat die Stadtverordnetenversammlung über die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ entsprechend den in der Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom enthaltenen Beschlussvorschlägen entschieden.

Aus der Abwägung resultieren folgende Änderungen:

-

6.6 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ der Stadt Eberswalde Stand: wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.